

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10607** *Resolución de 3 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Irene Enríquez de Salamanca Saura, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 6 de Madrid, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña Irene Enríquez de Salamanca Saura contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de Madrid, don Juan Jiménez de la Peña, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan Álvarez Sala Walter el día 18 de mayo de 2005, con número 1282 de su protocolo, doña Irene Enríquez de Salamanca Saura compró a la sociedad «Somersen Inmobiliaria, S.A.» un piso y una plaza de garaje.

Dicho título fue presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, el día 11 de julio de 2005; y, el 26 de julio de 2005, se suspendió la calificación de la escritura, por existir asientos de presentación previos referentes a dos escrituras pendientes de inscripción (escritura de modificación de obra nueva y división horizontal autorizada por el mismo Notario, el día 29 de abril de 2005, número 1156 de su protocolo, que fue presentada en el Registro el día 12 de mayo de 2005; y la escritura de división horizontal autorizada por dicho Notario el día 8 de abril de 2005, con número 1025 de su protocolo, que fue presentada en el Registro el día 12 de mayo de 2005).

El mencionado título fue retirado 28 de julio de 2005; se presentó de nuevo en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6 el día 17 de julio de 2008; y fue objeto de la siguiente calificación negativa, que se transcribe, parcialmente, en lo pertinente:

«... Fundamentos de Derecho

Se han apreciado, previa su calificación registral, los siguientes defectos:

En cuanto a la finca Registral 80.320

1.–Tomando en consideración:

– Que sobre la finca Registral 80.329 aparece el siguiente Asiento previo, practicado en el procedimiento Concursal tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil número Siete de Madrid 329/2006:

Inscripción 3.<sup>a</sup>: cuyo Acta es el siguiente: «En su virtud inscribo sobre la finca de este número Primero.–La declaración de concurso de acreedores, que tiene el carácter de voluntario, declarado en virtud de Auto firme; Segundo.–El nombramiento de Administradores del concurso y su aceptación; todo ello en virtud de Auto firme de fecha 4 de septiembre de 2006, y el Mandamiento y Testimonio de las Actas que dan lugar a la presente inscripción, Tercero.–La suspensión de las facultades de administración y disposición del deudor sobre su patrimonio, y la sustitución en ellas por la administración concursal que resulta del auto de fecha 19 de abril de 2007».

Siendo la concursada la entidad Promociones y Obras Tiziano, S.A. - antes «Somersen Inmobiliaria, S.A.»; y antes «Somersen, S.A.»

Es defecto el no poder practicarse la inscripción de la venta, sin que previamente lo autorice el Juez del Concurso y los Administradores Concursales. Y, si procediere, el Juez del Concurso ordene cancelar los asientos que se refieren a tal concurso.

Artículos 8 –especialmente sus números 1, 3 y 4–, 9, 16 –especialmente sus números 1, 3 y 4–, 17, 21.1.4.º y 3, 22, 23, 24.2, 4 y 5, 40, 43.2, 44, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 60, 76 y 183 de la Ley Concursal; 86.ter.1.3. Ley Orgánica del Poder Judicial; 726, 727.6.ª y 728 Ley de Enjuiciamiento Civil; 28, 34 y 42.10 de la Ley Hipotecaria y 51.6 y 7 del Reglamento Hipotecario; 320 –especialmente número 1.f y 2–, 321, 322 y 325 del Reglamento del Registro Mercantil.

En cuanto a la plaza de garaje 317 de la finca Registral 76.988.

2.–No aparecer inscrita en el Registro la escritura de obra nueva y constitución en propiedad horizontal del garaje, por las causas que resultan de la nota de Calificación puesta en el Asiento 284 del diario 86 (artículos 8.4 y 5 de la Ley Hipotecaria, 18 párrafo segundo de la misma Ley, referente al título previo; 68 de su Reglamento y 53 del Real Decreto 1093/197 de 4 de Julio).

3.–Tomando en consideración:

– Que sobre la finca Registral 76.988 aparece el siguientes Asiento previo, practicado en el procedimiento Concursal tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil número Siete de Madrid 329/2006:

Inscripción 6.ª subsanada por la 7.ª: cuyo Acta, en parte, es el siguiente: «En su virtud inscribo sobre la finca de este número y respecto de la entidad Promociones y Obras Tiziano, S.A. –antes «Somersen Inmobiliaria, S.A.» y antes «Somersen, S.A.» -Primero.–La declaración de concurso de concurso de acreedores, que tiene el carácter de voluntario, declarado en virtud de Auto firme; Segundo.–El nombramiento de Administradores del concurso y su aceptación; todo ello en virtud de Auto firme de fecha 4 de septiembre de 2006, y el Mandamiento y Testimonio de las Actas que dan lugar a la presente inscripción. Tercero.–La suspensión de las Facultades de Administración y disposición del deudor sobre su patrimonio, y la sustitución en ellas por la administración concursal que resulta del auto firme a efectos registrales de fecha 19 de abril de 2007. Y anoto preventivamente, por plazo de cuatro años, la afección de la finca de este número como necesaria para la continuidad de la actividad empresarial de la concursada Promociones y Obras Tiziano, S.A., ordenada en el Procedimiento de Concurso Ordinario 329/2006 que se tramita respecto de dicha sociedad...».

Es defecto el no poder practicarse la inscripción de la venta, sin que previamente lo autorice el Juez del Concurso y los Administradores Concursales. Y el Juez del Concurso ordene cancelar los asientos que se refieren a tal concurso; especialmente la afección de la finca de este número como necesaria para la continuidad de la actividad empresarial de la concursada Promociones y Obras Tiziano, S.A.

Artículos 8 –especialmente sus números 1, 3 y 4–, 9, 16 –especialmente sus números 1, 3 y 4–, 17, 21.1.4.º y 3, 22, 23, 24.2, 4 y 5, 40, 43.2, 44, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 60, 76 y 183 de la Ley Concursal; 86. ter.1.3. Ley Orgánica del Poder Judicial; 726, 727.6.ª y 728 Ley de Enjuiciamiento Civil; 28, 34 y 42.10 de la Ley Hipotecaria y 51.6 y 7 del Reglamento Hipotecario; 320 –especialmente número 1.f y 2– 321, 322 y 325 del Reglamento del Registro Mercantil.

... Acuerdo

Se acuerda la no inscripción de la precedente Escritura; por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación podrá interponerse Recurso...

Madrid, 28 de julio de 2008. El Registrador [Firma ilegible. Existe sello con su nombre y apellidos]».

La referida escritura fue presentada de nuevo en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6 el día 7 de noviembre de 2008; y fue objeto de calificación negativa, con fecha de 25 de noviembre, en la que se expresa, entre otros extremos relativos a los hechos antes reseñados, lo siguiente:

«... Fundamentos de Derecho

Con relación a la Nota de Calificación de fecha 28 de julio de 2008 se consideran subsistentes en su integridad los defectos en ella señalados.

Acuerdo

Se acuerda la no inscripción de la precedente Escritura; por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación podrá interponerse Recurso...».

## II

El 24 de diciembre de 2008, doña Irene Enríquez de Salamanca Saura interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que alega los siguientes fundamentos de derecho:

1.–La constancia registral de la situación concursal afectante a la sociedad vendedora declarada por auto de 19 de abril de 2007 no cierra el Registro a los actos dispositivos del concursado anteriores a dicha declaración judicial, siendo así que la escritura pública cuya inscripción se deniega es de fecha anterior (18 de mayo de 2005). Al confluir en el otorgamiento de esa escritura de compraventa (por conjunción de título y modo) el efecto traslativo del dominio a favor de la compradora, los bienes transmitidos salieron entonces ya del patrimonio de la sociedad vendedora, luego declarada en concurso; al no formar parte de la masa concursal, no cabe extender a ellos las medidas sobre administración del concurso (Art. 76 de la Ley Concursal).

2.–La falta de inscripción previa (objetada en la calificación registral) de la escritura de fecha 29 de abril de 2005, número 1156 del protocolo del Notario antes citado, al no afectar a la plaza de garaje objeto de compra ni al conjunto del garaje en que se integra ni a las restantes plazas de garaje que lo dividen, no es óbice que impida la inscripción denegada de la escritura de compraventa de la plaza de garaje constituida como independiente mediante escritura de 8 de abril de 2005, número 1025 de protocolo; sí lo es la falta de inscripción de esta última, si bien dicho título consta presentado desde hace varios años para su inscripción en ese Registro de la Propiedad, siendo título público también de fecha anterior a la declaración judicial del concurso.

## III

Mediante escritos con fecha 28 de enero de 2009, el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 3 de febrero de 2009.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609 del Código Civil; 1, 18, 8, 17, 34, 38 y 71 de la Ley Hipotecaria; 68, 143, 145 y 175.2.º del Reglamento Hipotecario; 8, 24.4, 40.2, 71, 76, 80 y 81 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero y 19 de mayo de 1997, 18 de abril de 1998 y 5 de julio de 2000; y las Resoluciones de 6 de septiembre de 1988, 12 de junio de 1989, 23 de marzo, 5 de mayo y 1 de junio de 1993, 7 de mayo de 2001 y 21 de abril de 2006.

1. La primera cuestión que se plantea en este recurso es la relativa a la posibilidad de inscribir una escritura de compraventa autorizada antes de la declaración de concurso de acreedores de la sociedad vendedora, y presentada en el Registro de la Propiedad cuando dicha declaración concursal ya ha sido inscrita.

A juicio del Registrador, para practicar la inscripción de la venta es necesario que previamente lo autorice el Juez del concurso y los administradores concursales; y, si procediere, que dicho Juez ordene cancelar los asientos que se refieren a tal concurso.

2. El hecho de que, como ocurre en el presente caso, la declaración de concurso de acreedores comporte la suspensión del ejercicio por el deudor de las facultades de disposición sobre su patrimonio, siendo sustituido por los administradores concursales (artículo 40.2 de la Ley Concursal), y se hayan anotado preventivamente en el folio correspondiente a los bienes que hayan de integrarse en el concurso tanto la referida declaración como la suspensión de las facultades de disposición y el nombramiento de los administradores concursales, no significa que dicha anotación impida la inscripción de los actos de enajenación otorgados, con anterioridad a la declaración de concurso, por el deudor –titular registral–.

En efecto, la referida anotación preventiva relativa al concurso implica únicamente que «no podrán anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el apartado 1 del artículo 55 de esta Ley» (artículo 24.4 de la Ley Concursal). Asimismo, se produce el cierre registral respecto de los actos dispositivos que, con posterioridad a la declaración de concurso, realice el deudor con infracción de la limitación consistente en la suspensión de sus facultades de disposición y en la consiguiente sustitución del mismo por los administradores concursales (cfr. el artículo 40.7 de la Ley Concursal, que sólo admite la inscripción de tales actos anulables cuando sean confirmados o convalidados, o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme). Pero ningún obstáculo existe a la inscripción de los actos de enajenación realizados por el deudor antes de la declaración del concurso, sin necesidad de intervención alguna del Juez del concurso ni de los administradores del mismo, toda vez que tales bienes no se integran en la masa del concurso –cfr. artículo 76 de la Ley Concursal–, y sin perjuicio de la posibilidad de ejercicio de las acciones de rescisión de tales actos cuando el deudor los hubiera realizado dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración (artículo 71 de la Ley Concursal). En todo caso, por aplicación de lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de los referidos actos traslativos se practicará con absoluta supeditación al procedimiento concursal al que se refiere la previa anotación preventiva, de modo que será al titular cuya adquisición ha sido inscrita después de la referida anotación a quien corresponderá la carga de la defensa de su dominio, para evitar que el ulterior desenvolvimiento del procedimiento de ejecución universal provoque la cancelación de aquella inscripción posterior (cfr. artículos 80 y 81 de la Ley Concursal; y, respecto de la anotación de embargo, las Resoluciones de 6 de septiembre de 1988, 12 de junio de 1989 y 23 de marzo y 5 de mayo de 1993).

3. Respecto del segundo de los defectos expresados por el Registrador, según el cual se rechaza la inscripción de la transmisión de una plaza de garaje por no estar inscrita la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal de local de garaje, no cabe sino confirmar dicho criterio toda vez que, según los artículos 8.5º de la Ley Hipotecaria y 68 del Reglamento Hipotecario, la inscripción de la plaza de garaje como finca independiente –o la de transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje– requiere de modo imprescindible que conste inscrito el régimen de propiedad horizontal.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador, únicamente respecto de los defectos número uno y tres; y desestimarlos respecto del defecto número dos, en los términos que anteceden.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de junio de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.